PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saskatoon

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

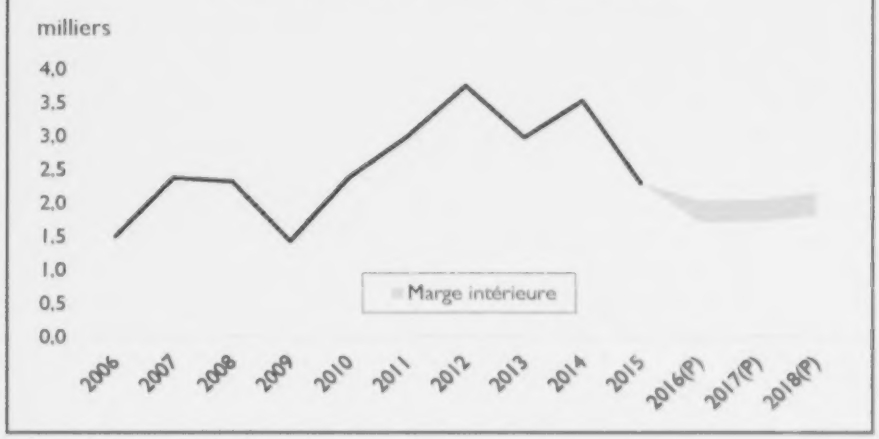
Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations augmenteront un peu en 2017, puis un peu plus en 2018 grâce à une amélioration de la conjoncture.
- Les ventes MLS[®][2] reculeront davantage en 2016, mais demeureront relativement stables en 2018.
- Les pressions à la baisse sur les prix de revente persisteront cette année et l'an prochain, ce qui gardera l'augmentation des prix à un niveau modeste.
- Le marché de l'emploi se contractera en 2016, mais la croissance devrait revenir en 2017 et 2018.

Figure 1

Mises en chantier, Saskatoon (milliers)



Source : SCHL, (P) : Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier, tous types d'habitations confondues, sont en voie de ralentissement en 2016, mais le rythme augmentera légèrement en 2017 et 2018
3 Marché de la revente : les ventes MLS® reculeront en 2016 puis augmenteront en 2017 et 2018
4 Marché locatif : les taux d'inoccupation resteront élevés en 2016 puis diminueront en 2017 et 2018
5 Tendances économiques : la faiblesse du marché de l'emploi persistera en 2016 avant de se rétablir progressivement en 2018
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier, tous types d'habitations confondues, sont en voie de ralentissement en 2016, mais le rythme augmentera légèrement en 2017 et 2018

La faiblesse continue des cours du pétrole, de la potasse et du colza à l'échelle mondiale a ralenti l'activité économique à Saskatoon cette année. La faiblesse du marché du travail a réduit les possibilités d'emploi, ce qui entraîne des pertes d'emploi, une hausse du taux de chômage et, par conséquent, une diminution de la demande de logements. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon, les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, devraient donc diminuer en 2016 pour se situer entre 1 710 et 2 040. Une amélioration progressive de la conjoncture économique et l'amenuisement continu des stocks favoriseront une légère hausse du nombre de mises en chantier, qui se situera entre 1 720 et 2 050 en 2017. Une légère reprise de la croissance de l'emploi en 2018 fera augmenter davantage le nombre de mises en chantier, qui se sera compris entre 1 810 et 2 160.

Après une chute de 37 % pour se fixer à 1 000 en 2015, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles progresse au même rythme que l'an dernier et devrait se chiffrer entre 950 et 1 050. Les constructeurs de maisons individuelles à Saskatoon ont continué de faire face à la concurrence exercée par les logements en copropriété à plus bas prix et l'offre élevée de logements existants. Bien que l'offre de maisons individuelles achevées et invendues ait diminué au cours de chacun des huit premiers mois de 2016, la faiblesse du marché du travail et le taux de chômage élevé ont empêché l'accélération du rythme des mises en chantier de maisons individuelles cette année. L'an prochain, une amélioration progressive de la conjoncture économique favorisera une légère hausse de la construction. Selon les prévisions, entre 960 et 1 060 maisons individuelles devraient être mises en chantier en 2017, et entre 980 et 1 080 en 2018.

Au cours des huit premiers mois de 2016, le nombre de maisons individuelles mises en chantier est demeuré inchangé par rapport à la même période en 2015. Les stocks de maisons individuelles achevées et écoulées s'élevaient à 233 en août dernier, en baisse de 27 % depuis août 2015, mais légèrement au-dessus de la moyenne sur cinq ans de 224. Plus de 63 % de ces maisons se trouvaient dans les plus récentes subdivisions du nord-est, du sud-est et du sud de Saskatoon.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs[1] devrait encore baisser en 2016 et se situer dans une fourchette de 700 à 1 050. Cette année, une contraction de l'emploi a considérablement réduit la demande de logements. De plus, l'offre élevée de logements collectifs, plus particulièrement de maisons en rangée et d'appartements en copropriété, a incité les constructeurs à reporter leurs nouvelles mises en chantier afin d'accélérer l'écoulement des unités achevées et invendues. L'an prochain, une amélioration progressive de la conjoncture économique et la réduction soutenue des stocks donneront lieu à une fourchette de prévisions similaire de 700 à 1 050 unités. En 2018, les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer entre 760 et 1 140, grâce à de nouvelles améliorations des perspectives économiques.

De janvier à août 2016, les mises en chantier de logements collectifs à Saskatoon ont baissé de 24 % par rapport à la période correspondante en 2015. Les mises en chantier d'appartements ont constitué 79 % des logements collectifs commencés

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[1] Les mises en chantier de logements collectifs comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

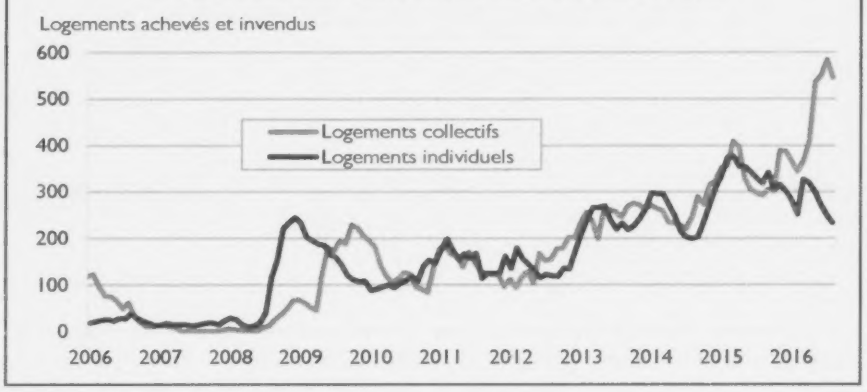
au cours de cette période, dont plus des deux tiers étaient des logements du marché ou des logements sociaux destinés au marché locatif. Sur le marché des logements de propriétaires-occupants, les stocks de logements collectifs achevés et invendus se chiffraient à 546 en août dernier, soit 87 % de plus qu'en août 2015. Ce chiffre est nettement supérieur aux moyennes respectives sur cinq ans et dix ans de 230 et 150. La moitié de ces stocks était composée de maisons en rangée, tandis que 40 % étaient constitués d'appartements en copropriété. Dans le contexte économique actuel, un grand nombre de ces logements risquent de ne pas être écoulés à leur achèvement, ce qui ralentira les mises en chantier de logements collectifs cette année et au cours du premier semestre de 2017.

Marché de la revente : les ventes MLS® reculeront en 2016 puis augmenteront en 2017 et 2018

Les ventes MLS® à Saskatoon ont continué de baisser en 2016, et elles devraient se situer entre 4 880 et 4 920. La poursuite de la contraction de l'emploi à temps plein et la hausse du taux de chômage ont entraîné une réduction de la demande de logements à Saskatoon. C'est pourquoi les ventes de logements existants sont à la baisse en 2016 comparativement à l'an dernier. L'année prochaine, une amélioration progressive de la conjoncture économique favorisera un nombre de ventes légèrement supérieur se situant entre 4 940 et 4 990, malgré l'effet de modestes hausses des taux hypothécaires en 2017. Grâce à la reprise de la croissance de l'emploi en 2018, les ventes d'habitations oscilleront entre 5 030 et 5 070 unités.

Figure 2

Les stocks de logements collectifs demeurent élevés à Saskatoon malgré les mises en chantier moins nombreuses, ce qui freinera la construction dans les mois à venir



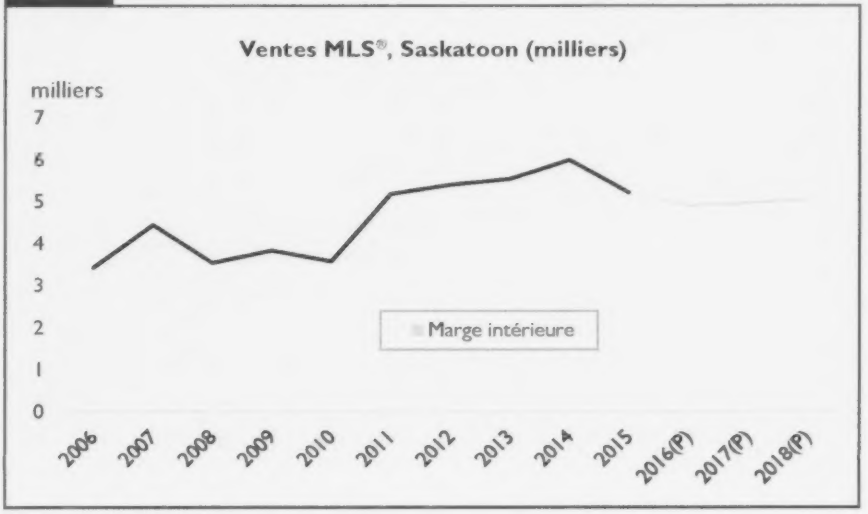
Source : SCHL

Au cours des huit premiers mois de 2016, les ventes MLS® à Saskatoon ont baissé de 7,8 % comparativement à la même période en 2015. Le nombre moyen d'inscriptions courantes a été de 3 211 en août, une hausse de 1,2 % par rapport à une moyenne de 3 173 dénombrées d'une année à l'autre. Comme l'offre a continué de dépasser la demande sur le marché de la revente, les conditions du marché sont demeurées très favorables aux acheteurs. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé s'est établi à 37 % en août 2016 : le marché favorise toujours les acheteurs.

Ainsi, les pressions à la baisse sur les prix de revente ont persisté cette année à Saskatoon, et le prix MLS® moyen de 342 727 $ devrait

Figure 3

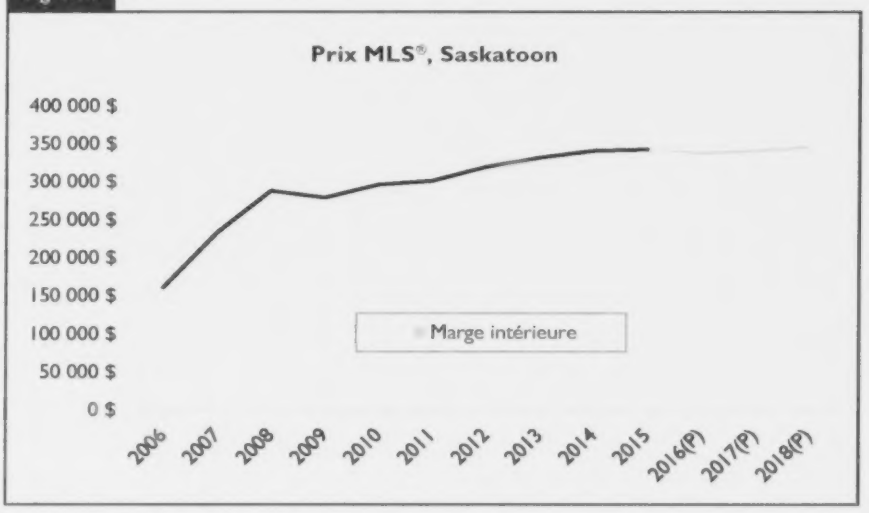
Ventes MLS®, Saskatoon (milliers)



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

baisser en 2015 pour se situer entre 335 580 et 339 060 $ en 2016. Le prix MLS® moyen devrait se situer entre 339 060 et 342 940 $ en 2017, et entre 343 630 et 347 560 $ en 2018. D'une année à l'autre, les prix de revente à Saskatoon étaient en baisse de 1,6 % en août 2016. De même, l'indice composite des prix des propriétés MLS® de Saskatoon a accusé une baisse de 0,9 % en août 2016 par rapport aux 12 mois précédents. Même si une pression baissière devrait continuer à s'exercer sur les prix pendant le reste de l'année, la SCHL a souligné dans son rapport Évaluation du marché de l'habitation[4] que des signes modérés de surévaluation avaient été détectés sur le marché de Saskatoon au deuxième trimestre de 2016, de sorte que les prix observés n'étaient pas entièrement justifiés par la croissance des facteurs fondamentaux, comme le revenu disponible et la population âgée de 25 à 34 ans.

Figure 4



Source : ACL (P) ; SCHL, Prévision

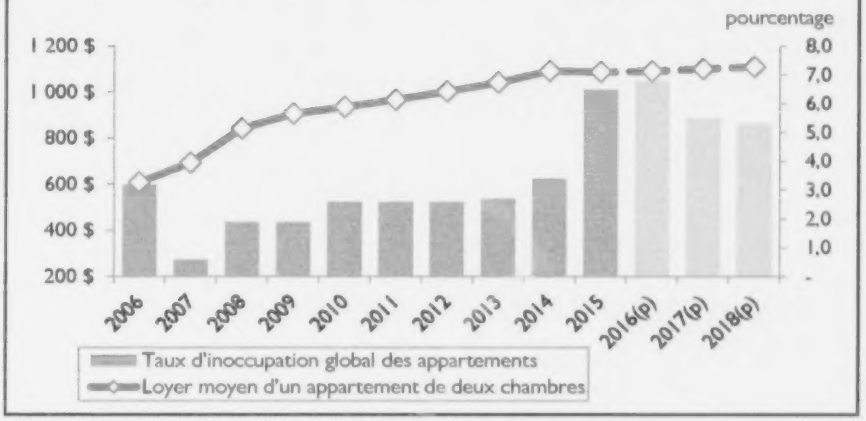
Marché locatif : les taux d'inoccupation resteront élevés en 2016 puis diminueront en 2017 et 2018

Le taux d'inoccupation moyen des appartements à Saskatoon devrait s'accroître légèrement pour se fixer à 6,8 % en 2016, contre 6,5 % en 2015, en raison de l'affaiblissement de la demande de logements locatifs et de la concurrence exercée par le marché locatif secondaire. Compte tenu de l'offre élevée de logements achevés et invendus et du haut taux d'inoccupation à Saskatoon, le cadre d'EMH de la SCHL a détecté des signes élevés de construction excessive. En 2017, l'amélioration de la conjoncture économique devrait entraîner une demande de logements locatifs un peu plus forte et ramener le taux d'inoccupation moyen des appartements à 5,5 %, puis donner lieu à une autre baisse en 2018, à 5,3 %. Les pertes d'emploi ont modéré la demande de logements locatifs cette année, particulièrement chez les 15 à 24 ans, un groupe d'âge habituellement composé de locataires. De plus, les logements collectifs neufs dans les plus récents quartiers de Saskatoon, qui constituent des options moins coûteuses, continueront de favoriser l'accès à la propriété.

Malgré la baisse prévue du taux d'inoccupation en 2017 et 2018, un taux d'inoccupation des appartements

Figure 5

Le taux d'inoccupation des appartements à Saskatoon demeurera élevé, et le loyer des appartements de deux chambres augmentera légèrement



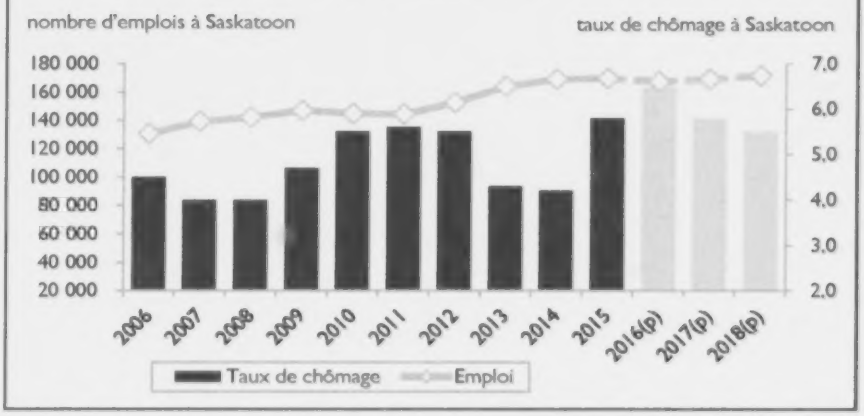
Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, prévisions de la SCHL (p)

[4] Voir (Évaluation du marché de l'habitation)

historiquement élevé limitera la progression des loyers mensuels moyens au cours de l'horizon prévisionnel. Toutefois, l'ajout à l'offre locative d'unités nouvellement achevées, dont le loyer mensuel est généralement plus élevé, contribuera à faire monter le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres situés dans la RMR de Saskatoon, qui atteindra 1 090 $ en 2016, 1 100 $ en 2017, et 1 110 $ en 2018.

Figure 6

L'emploi se contractera à Saskatoon cette année puis progressera en 2017 et 2018



Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (p)

Tendances économiques : la faiblesse du marché de l'emploi persistera en 2016 avant de se rétablir progressivement en 2018

Les vents économiques contraires résultant de la faiblesse des cours du pétrole, de la potasse et du colza à l'échelle mondiale ont ralenti l'activité économique à Saskatoon et entraîné une contraction de l'emploi. Après avoir progressé de moins de 0,5 % en 2015, le marché de l'emploi à Saskatoon devrait reculer de 1,3 % en 2016, sa première contraction depuis 2011. Une amélioration progressive des perspectives économiques attribuable à une légère hausse des cours des produits de base devrait entraîner une reprise de la croissance de l'emploi, qui sera de 1,0 % en 2017 et de 1,5 % en 2018. Au cours de l'horizon prévisionnel, ces gains seront aussi favorisés par les investissements en cours dans des projets d'infrastructure ou de nature commerciale et institutionnelle.

En août 2016, il y avait 1 200 travailleurs de moins sur le marché du travail à Saskatoon comparativement au même mois l'an dernier. Les pertes d'emplois ont été massives cette année; elles ont touché les postes à temps plein de plusieurs secteurs d'activité, même si quelques-uns ont commencé à montrer des signes de reprise récemment, notamment ceux des services, du commerce et de la fabrication. Dans l'ensemble, les pénuries de main-d'œuvre ont continué à s'atténuer et le taux de chômage désaisonnalisé est passé à 6,5 % en août 2016. Après une croissance de seulement 1,1 % en 2015, la rémunération hebdomadaire à Saskatoon a connu une hausse de 3,2 % en août par rapport à l'an dernier pour s'établir à 987 $, grâce à des gains dans le secteur des services. Cependant, les pressions continues exercées par les ressources inutilisées sur le marché du travail au cours de l'horizon prévisionnel entraîneront une progression plus modeste de la rémunération hebdomadaire.

Les possibilités d'emploi moins nombreuses et le taux de chômage élevé ont entraîné la réduction du nombre de migrants à Saskatoon au cours des deux dernières années. Par conséquent, la croissance démographique de Saskatoon a ralenti pour se fixer à 2,0 % en 2015, contre 2,7 % en 2014. En 2016, la population de Saskatoon devrait s'accroître à un rythme légèrement plus rapide de 2,2 %, grâce à une augmentation de la migration internationale. Un taux de croissance de 2,0 % devrait être maintenu au cours des deux prochaines années, ce qui se traduira par un nombre de 324 525 résidents dans la RMR de Saskatoon d'ici 2018.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

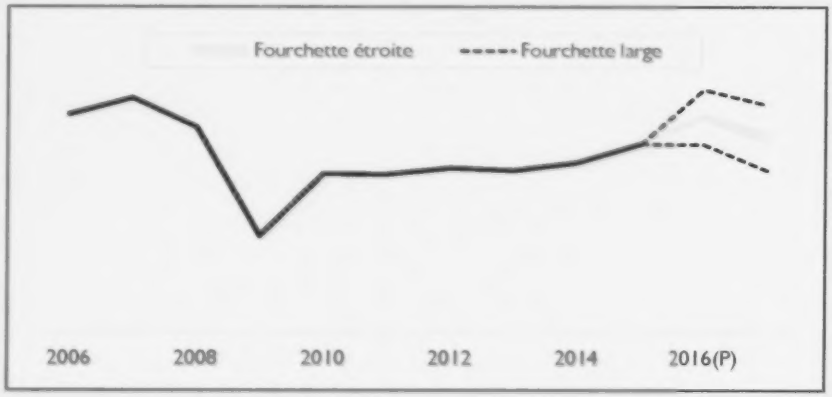
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

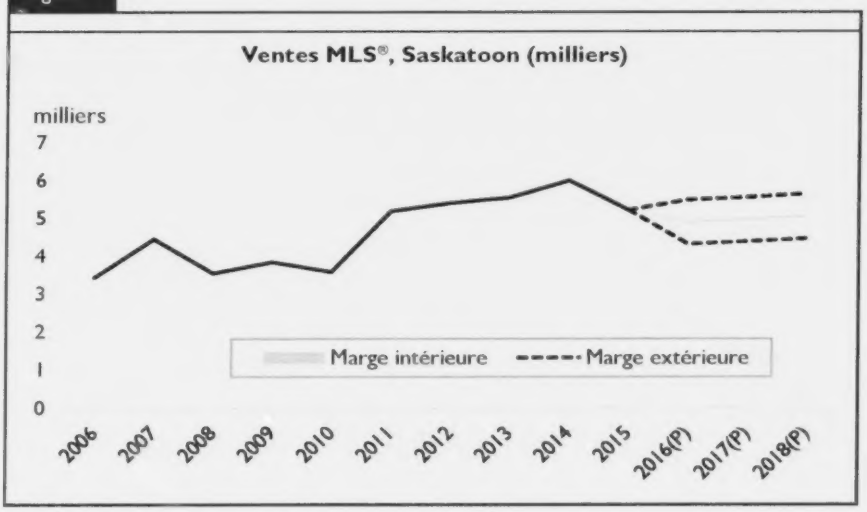
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Le marché de l'emploi devrait se contracter en 2016, puisque la baisse des cours des produits de base a freiné les projets d'investissement dans les ressources et limité l'embauche par les entreprises. La croissance de l'emploi devrait redevenir positive en 2017, ce qui contribuera à la demande de logements.
Revenu	Les pertes d'emplois à temps plein et l'augmentation du chômage ralentiront la croissance des revenus cette année, ce qui nuira à la demande de logements comparativement aux années précédentes.
Population	La population de Saskatoon devrait s'accroître de 2,2 % cette année; la croissance annuelle devrait ensuite diminuer légèrement à 2,0 % en 2017 et 2018. Ce facteur favorisera la demande de logements et les mises en chantier d'habitations pour les années à venir.
Marché de la revente	La diminution du nombre de transactions et des prix de revente modérera les acheteurs de logements d'un cran supérieur, ce qui ralentira le rythme des mises en chantier en 2016. De plus, une augmentation de l'offre de logements existants fera concurrence à la hausse des stocks de logements neufs. Ces facteurs auront un effet modérateur sur les mises en chantier d'habitations.
Stock de logements neufs	Selon le cadre d'EMH de la SCHL, les stocks de logements achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants ont augmenté au deuxième trimestre de 2016 et sont demeurés beaucoup plus élevés que le seuil historique de la construction excessive. Jumelé à un fort taux d'inoccupation des logements locatifs, ce facteur a permis d'observer des signes élevés de construction excessive dans la RMR de Saskatoon, ce qui freinera les mises en chantier cette année.

Risques associés aux prévisions

Un certain nombre de risques positifs et négatifs contribuent à l'incertitude des perspectives. Ces risques sont énoncés ci-dessous et sont contenus dans les limites inférieures et supérieures des fourchettes de prévisions pour les mises en chantier, les ventes et les prix MLS®.

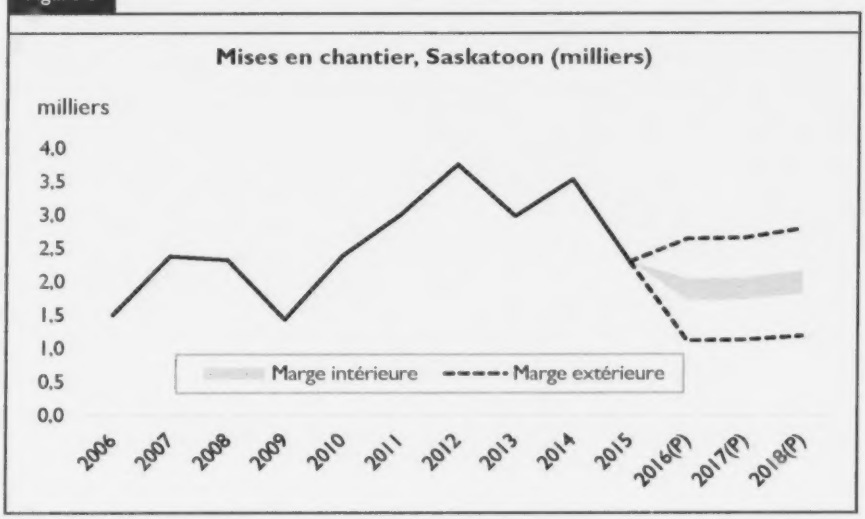
- Une faiblesse prolongée des cours des ressources comme le pétrole, la potasse et le colza ou un nouveau recul par rapport aux niveaux actuels sur le marché pourrait donner lieu à une conjoncture économique plus fragile que prévu. Dans un tel cas, le marché de l'emploi à Saskatoon se contracterait plus que prévu au cours de la période visée par les prévisions. En revanche, une remontée plus forte que prévu des produits de base améliorerait considérablement la conjoncture économique à Saskatoon, ce qui raffermirait la demande sur le marché de la revente. Les ventes de logements existants à Saskatoon pourraient alors se situer entre 4 320 et 5 480 unités en 2016, entre 4 380 et 5 550 unités en 2017, et entre 4 460 et 5 640 unités en 2018.
- Selon les perspectives, les stocks de logements neufs diminueront à un rythme constant et les logements écoulés sur le marché n'afficheront qu'une faible baisse. Une hausse additionnelle des stocks de logements neufs, combinée à une augmentation de l'offre de logements existants plus forte que prévu, entraînerait une importante diminution des mises en chantier au cours de l'horizon prévisionnel. Compte tenu des risques positifs et négatifs, le nombre total de logements mis en chantier à Saskatoon pourrait se chiffrer entre 1 110 et 2 640 en 2016, entre 1 120 et 2 650 en 2017, et entre 1 180 et 2 790 en 2018.

Figure 7



Source : ACI, (P): SCHL Prévision

Figure 8



Source : SCHL, (P): Prévision

- Une amélioration plus importante que prévu des perspectives concernant les cours du pétrole en 2017 et 2018 stimulerait considérablement l'activité économique et la croissance de l'emploi, ce qui se traduirait par une demande de logements plus forte au cours des deux prochaines années. Ainsi, les prix de revente seraient plus élevés. Par contre, une contraction de l'emploi plus importante que prévu diminuerait considérablement la demande de logements, tandis que l'offre resterait élevée. Selon ces deux scénarios, les prix de revente à Saskatoon pourraient se situer entre 324 700 et 350 300 $ en 2016, entre 328 070 et 353 930 $ en 2017, et entre 332 500 et 358 700 $ en 2018.

Figure 9

Source : ACI, (P): SCHL Prévision

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Saskatoon Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 658	1 577	1 000	950	1 050	960	1 060	980	1 080
Logements collectifs	1 322	1 954	1 293	700	1 050	700	1 050	760	1 140
Tous types de logements confondus	2 980	3 531	2 293	1 710	2 040	1 720	2 050	1 810	2 160
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 543	5 996	5 215	4 880	4 920	4 940	4 990	5 030	5 070
Prix MLS® moyen ($)	332 058	341 061	342 727	335 580	339 420	339 060	342 940	343 630	347 560
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,7	3,4	6,5	6,8	5,5	5,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 041	1 091	1 087	1 090	1 100	1 110
Indicateurs économiques						
Population	291 032	298 932	304 975	311 725	318 075	324 525
Nombre annuel d'emplois	164 200	169 100	169 700	167 500	169 200	171 700

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

xxxxx_xxxx_xxx